



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕМАЊА ПРОТИЋ**  
Посл. бр. ИИ 569/25  
Дана 6.3.2026. године  
ИБ

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ** Немања Протић у извршном поступку извршних поверилаца GRANITUS DOO BEOGRAD, Београд Чукарица, ул. Ивице Девчића бр. 3/34, МБ 22155598, ПИБ 115420865 и SV BUILDING DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC), 11040 Београд Савски венац, ул. Пивљанина Баја бр. 29/А, МБ 22168380, ПИБ 115511337, чији је заједнички пуномоћник адв. Бојана Дробњак из Београда, Приморска 20 (као стицаоци потраживања и правни следбеници ранијег извршног повериоца NOVOTENNA-INŽENJERING DOO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA NOVI SAD, 21000 Нови Сад, ул. Руменички пут бр. 90, МБ 20474416, ПИБ 105868337), против извршног дужника PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU PROMET I USLUGE LEMIĆ INOX DOO BEOGRAD (ZEMUN), Београд - Земун, ул. Пазовачки пут ББ, МБ 17157043, ПИБ 100127307, на основу одредбе чл. 185-187 Закона о извршењу и обезбеђењу, доноси следећи:

### **ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО СПОРАЗУМУ СТРАНАКА**

**I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО СПОРАЗУМУ СТРАНАКА, и то:**

**А)** комплекса "LEMIĆ GROUP" као јединствене целине у ул. Александра Поповића бр. 7-7А у Београду - Земун, насеље Алтина, на кат. парцели бр. 545/1, КО Земун поље, коју чине објекти:

1. породична стамбена зграда бр. објекта 31, површине у основи 116м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића 7, објекат изграђен без одобрења за градњу,
2. породична стамбена зграда бр. објекта 45, површине у основи 44м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића, објекат изграђен без одобрења за градњу,
3. пословна зграда за коју није утврђена делатност, бр. објекта 49, површине у основи 985м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића, објекат изграђен без одобрења за градњу,
4. пословна зграда за коју није утврђена делатност, бр. објекта 56, површине у основи 206м<sup>2</sup>, спратности Пр+2, у ул. Александра Поповића 7А, објекат изграђен без одобрења за градњу,
5. пословна зграда за коју није утврђена делатност, бр. објекта 57, површине у основи 65м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића, објекат изграђен без одобрења за градњу, и

**Б)** комплекса "LEMIĆ GROUP" као јединствене целине у ул. Сервантесова бр. 25-25А, у Београду - Земун, насеље Алтина, на кат. парцели бр. 607/18, КО Земун поље, коју чине објекти:

1. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 29, спратности Пр, површине у основи 695м2, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
2. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 30, спратности Пр, површине у основи 231м2, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
3. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 31, спратности Пр, површине у основи 657м2, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
4. помоћна зграда, бр. објекта 32, спратности Пр, површине у основи 369м2, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
5. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 33, спратности Пр, површине у основи 322м2, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
6. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 34, спратности Пр+2, површине у основи 140м2, корисне површине 420м2, у ул. Сервантесова 25, објекат изграђен без одобрења за градњу,
7. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 35, спратности Пр+1, површине у основи 92м2, корисне површине 182м2 у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
8. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 36, уписане спратности Пр, у нарави спратности Пр+1, површине у основи 324м2, корисне површине 668м2, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
9. породична стамбена зграда, бр. објекта 37, спратности Пр+1, површине у основи 124м2, корисне површине 228м2, у ул. Сервантесова 25А, објекат изграђен без одобрења за градњу,
10. новоизграђени објекат – ресторан (није уписан као постојећи у евиденцији РГЗа) површине 245м2,
11. новоизграђени објекат – надстрешница, која је уз објекат бр. 32, али функционално независна (није уписана као постојећа у евиденцији РГЗа) површине 220м2.

II Утврђена вредност, односно процењена вредност свих непокретности, тј. комплекса непокретности, из става првог: комплекса "LEMIĆ GROUP" као јединствене целине у ул. Александра Поповића бр. 7-7А у Београду - Земун, насеље Алтина, на кат. парцели бр. 545/1, КО Земун поље, коју чине претходно наведени објекти у ставу првом под А), износи: 95.070.996,00 дин.

Утврђена вредност, односно процењена вредност свих непокретности, тј. комплекса непокретности, из става првог: комплекса "LEMIĆ GROUP" као јединствене целине у ул. Сервантесова бр. 25-25А, у Београду - Земун, насеље Алтина, на кат. парцели бр. 607/18, КО Земун поље, коју чине претходно наведени објекти у ставу првом под Б), износи: 117.606.343,20 дин.

Процена свих наведених непокретности извршена је дана 18.2.2026. год, од стране проценитеља: ЕКСПЕРТИЗЕ I PROCENE DOO БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА) из Београда - Звездара, Војводе Саватија 25, локал Б, МБ 20302470, ПИБ 105057276 и утврђена је Закључком Јавног извршитеља посл. бр. ИИ 569/25 од 26.02.2026. год.

III Извршни поверилац SV BUILDING DOO БЕОГРАД (SAVSKI VENAC), 11040 Београд Савски венац, ул. Пивљанина Баја бр. 29/А, МБ 22168380, ПИБ 115511337 и извршни дужник закључили су дана 3.3.2026.г Споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом према коме за продајну цену у износу од **95.070.996,00 дин** купцу непокретности, овде извршном повериоцу: SV BUILDING DOO БЕОГРАД (SAVSKI VENAC), 11040 Београд Савски

венац, ул. Пивљанина Баја бр. 29/А, МБ 22168380, ПИБ 115511337, продаје комплекс непокретности "LEMIĆ GROUP" као јединствена целина у ул. Александра Поповића бр. 7-7А у Београду - Земун, насеље Алтина, на кат. парцели бр. 545/1, КО Земун поље, коју чине објекти:

1. породична стамбена зграда бр. објекта 31, површине у основи 116м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића 7, објекат изграђен без одобрења за градњу,
2. породична стамбена зграда бр. објекта 45, површине у основи 44м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића, објекат изграђен без одобрења за градњу,
3. пословна зграда за коју није утврђена делатност, бр. објекта 49, површине у основи 985м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића, објекат изграђен без одобрења за градњу,
4. пословна зграда за коју није утврђена делатност, бр. објекта 56, површине у основи 206м<sup>2</sup>, спратности Пр+2, у ул. Александра Поповића 7А, објекат изграђен без одобрења за градњу,
5. пословна зграда за коју није утврђена делатност, бр. објекта 57, површине у основи 65м<sup>2</sup>, спратности Пр, у ул. Александра Поповића, објекат изграђен без одобрења за градњу.

Извршни поверилац GRANITUS DOO BEOGRAD, Београд Чукарица, ул. Ивице Девчића бр. 3/34, МБ 22155598, ПИБ 115420865 и извршни дужник закључили су дана 3.3.2026.г Споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом према коме за продајну цену у износу од **100.515.419,90 дин** купцу непокретности, овде извршном повериоцу: GRANITUS DOO BEOGRAD, Београд Чукарица, ул. Ивице Девчића бр. 3/34, МБ 22155598, ПИБ 115420865 продаје комплекс непокретности "LEMIĆ GROUP" као јединствене целине у ул. Сервантесова бр. 25-25А, у Београду - Земун, насеље Алтина, на кат. парцели бр. 607/18, КО Земун поље, који чине објекти:

1. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 29, спратности Пр, површине у основи 695м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
2. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 30, спратности Пр, површине у основи 231м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
3. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 31, спратности Пр, површине у основи 657м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
4. помоћна зграда, бр. објекта 32, спратности Пр, површине у основи 369м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
5. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 33, спратности Пр, површине у основи 322м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
6. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 34, спратности Пр+2, површине у основи 140м<sup>2</sup>, корисне површине 420м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова 25, објекат изграђен без одобрења за градњу,
7. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 35, спратности Пр+1, површине у основи 92м<sup>2</sup>, корисне површине 182м<sup>2</sup> у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
8. зграда за коју није позната намена, бр. објекта 36, уписане спратности Пр, у нарави спратности Пр+1, површине у основи 324м<sup>2</sup>, корисне површине 668м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова, објекат изграђен без одобрења за градњу,
9. породична стамбена зграда, бр. објекта 37, спратности Пр+1, површине у основи 124м<sup>2</sup>, корисне површине 228м<sup>2</sup>, у ул. Сервантесова 25А, објекат изграђен без одобрења за градњу,

10. новоизграђени објекат – ресторан (није уписан као постојећи у евиденцији РГЗа) површине 245м<sup>2</sup>,
11. новоизграђени објекат – надстрешница, која је уз објекат бр. 32, али функционално независна (није уписана као постојећа у евиденцији РГЗа) површине 220м<sup>2</sup>

**IV** Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доставе купцу закључка о додељивању непокретности. Закључак о додељивању непокретности доноси се одмах после закључења уговора о продаји, пошто јавни извршитељ утврди да уговор испуњава све услове из закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака и остале услове који су потребни за његову пуноважност. Ако се уговор не закључи у року одређеном закључком о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, странке могу у наредна три дана да измене споразум и тако и продуже рок за закључење уговора. За измену споразума неопходан је и пристанак заложног повериоца. У том случају јавни извршитељ ће одмах донети нови закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака којим се, поред осталог, предвиђа да уговор може да се закључи у року од десет дана од дана објављивања новог закључка, а да рок за плаћање продајне цене не може бити дужи од десет дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Ако нека странка писмено одустане од споразума, или странке не измене споразум у року, или уговор не буде закључен у року, или продајна цена не буде плаћена у року јавни извршитељ ће утврдити да непокретност није продата непосредном погодбом по споразуму странака и наставиће извршни поступак у стању у ком се налазио кад су се странке споразумеле о продаји непосредном погодбом.

**V** **Јемство у износу од 15% од процењене вредности** непокретности купац полаже непосредно пре закључења уговора о продаји уплатом на рачун Јавног извршитеља Немања Протић из Београда, Марка Орешковића бр 7/2/2, **265-3300310037133-64**, који се води код банке RAIFFEISEN BANKA A.D. BEOGRAD, са напоменом „**јемство за учествовање на јавном надметању у предмету пословни број „ИИ 569/25”**”.

#### О б р а з л о ж е њ е

Решењем о извршењу Привредног суда у Београду ЗИИ-1245/2025 од 03.12.2025. године на предлог извршног повериоца одређено је извршење против извршног дужника.

Чланом 210 ст. 1,2 и 3 Закона о извршењу и обезбеђењу предвиђено је да *пошто суд донесе решење о извршењу на непокретности која је у ванкњижној својини извршног дужника, непокретност пописује јавни извршитељ на састанку за попис, на који позива извршног повериоца, извршног дужника, лица чије се непокретности граниче с непокретношћу и непосредног држаоца непокретности, ако то није извршни дужник. Одредба става 1. овог члана сходно се примењује и када јавни извршитељ донесе закључак о спровођењу извршења на непокретности која је у ванкњижној својини извршног дужника. Записник о попису непокретности за коју се утврди да је у својини извршног дужника има*

*дејство као упис забележбе решења о извршењу у катастар непокретности и објављује се на електронској огласној табли Коморе.*

Одредбама чл. 165 предвиђено је да се вредност непокретности процењује се према тржишној цени на дан процене. Јавни извршитељ може одлучити и да се непокретност процени на основу писменог обавештења о цени коју добије од одговарајућих организација, институција или правних и физичких лица одговарајуће струке. Јавни извршитељ може да прихвати и процену вредности непокретности коју предлаже извршни поверилац ако није старија од шест месеци и потиче од одговарајуће организације, институција или правних и физичких лица одговарајуће струке.

Чланом 167 Закона о извршењу и обезбеђењу прописано је да се вредност непокретности утврђује закључком.

Закључцима Јавног извршитеља ИИ 569/25 од 29.1.2026.г и 10.2.2026.г. одређено је спровођење Решења о извршењу Привредног суда у Београду ЗИИ-1245/2025 од 03.12.2025. год пописом и проценом непокретности наведених у изреци овог Закључка.

Ванкњижна својина извршног дужника утврђена је увидом у: Уговор о грађењу од 24.10.2022.г потписаног између уговорних страна NOVOTEHNA-INŽENJERING DOO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA NOVI SAD, 21000 Нови Сад, ул. Руменички пут бр. 90, МБ 20474416, ПИБ 105868337, као извођача (овде ранијег извршног повериоца) и DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE ALUDVERI DOO, NOVA PAZOVA, МБ 06704867, као инвеститора, Уговор о купопродаји непокретности од 31.5.2022.г закључен између DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE ALUDVERI DOO, NOVA PAZOVA, МБ 06704867 као продавца и PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU PROMET I USLUGE LEMIĆ INOX DOO BEOGRAD (ZEMUN), 11080 Београд - Земун, ул. Пазовачки пут ББ, МБ 17157043, ПИБ 100127307 као купца, Уговор о заједничком улагању од 27.5.2022.г закључен између DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE ALUDVERI DOO, NOVA PAZOVA, МБ 06704867 као улагача I и DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE ALUDVERI DOO, NOVA PAZOVA, МБ 06704867 као улагача II, као и Уверења Секретаријата за пслове легализације објеката од 17.7.2018.г.

Дана 9.2.2026.г предметне непокретности пописане су од стране Јавног извршитеља на Записнику, а уз ангажовање проценитеља ЕКСПЕРТИЗЕ I ПРОЦЕНЕ DOO BEOGRAD (ZVEZDARA) из Београда - Звездара, Војводе Саватија 25, локал Б, МБ 20302470, ПИБ 105057276.

Записник Јавног извршитеља објављен је на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља.

Дана 23.2.2026.г Јавном извршитељу достављена суд два Извештаја од стране ЕКСПЕРТИЗЕ I ПРОЦЕНЕ DOO BEOGRAD (ZVEZDARA) из Београда - Звездара, Војводе Саватија 25, локал Б, МБ 20302470, ПИБ 105057276 са пописаним непокретностима и процењеном вредношћу непокретности које су наведене у изреци овог закључка.

Јавни извршитељ је Закључком посл. бр. ИИ 569/25 од 26.02.2026. год утврдио вредност предметних непокретности.

Решењем Јавног извршитеља пос. бр. ИИ 569/25 од 18.02.2026.г. утврђена је промена извршних поверилаца тако да привредна друштва GRANITUS DOO BEOGRAD, Београд Чукарица, ул. Ивице Девчића бр. 3/34, МБ 22155598, ПИБ 115420865 и SV BUILDING DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC), 11040 Београд Савски венац, ул. Пивљанина Баја бр. 29/А, МБ 22168380, ПИБ 115511337, ступају као стицаоци потраживања и правни следбеници на место ранијег извршног повериоца NOVOTEHNA-INŽENJERING DOO ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE

GRAĐEVINSKIH RADOVA NOVI SAD, 21000 Нови Сад, ул. Руменички пут бр. 90, МБ 20474416, ПИБ 105868337.

Дана 5.3.2026.г Јавном извршитељу достављени су Споразуми о продаји предметних непокретности непосредном погодбом.

Имајући у виду стање у спису предмета, овде наведено чињенично стање, Јавни извршитељ је применом одредби чл. 185-187 Закона о извршењу и обезбеђењу одлучио као у изреци.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:  
против овог закључка није  
дозвољен приговор.

Јавни извршитељ  
Немања Протић